

**The Regional Assessment Commissioner,
Region Number 13 and The Corporation of
the City of Oshawa** *Appellant*;

and

**Downtown Oshawa Property Owners'
Association and Lovell Holdings Limited and
G. A. Drew and T. A. Canning, Executors of
the A. Drew Estate** *Respondents*.

1978: May 10, 11; 1978: June 29.

Present: Martland, Spence, Pigeon, Dickson and
Beetz JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
ONTARIO

Assessment — Review — Transitional period pending reassessment — Inequitable assessment — Need to show an inequity with respect to the assessment of similar property in the vicinity — The Assessment Act, R.S.O. 1970, c. 32, as amended — The Assessment Act, 1968-69 (Ont.), c. 79.

The respondents had appealed the assessments made upon certain central downtown Oshawa properties in the year 1970 for taxation in the year 1971. Their appeal was rejected by the Assessment Review Board, and later by the Ontario Municipal Board, but was allowed by the Court of Appeal which directed that the matter be returned to the Ontario Municipal Board for the consideration of market value. The appeal was based in the first place before the Assessment Review Board on the provisions of *The Assessment Act*, 1970, R.S.O. 1970, c. 32, and 1968-69 (Ont.), c. 6. In 1971 *The Assessment Act* was further amended by 1971 (Ont.), c. 79, which in particular added ss. 85 to 96 to *The Assessment Act*; section 90 providing that in determining the value of property reference is to be had to the value at which similar real property in the vicinity is assessed, and that a real property assessment is not to be altered unless the reviewing board or court is satisfied that the assessment is inequitable on that basis. Section 90 was continued in force after October 1, 1974, by s. 95, for the purpose of pending complaints, appeals, proceedings or actions affecting taxes for the years 1971 to 1974. The decision of the Ontario Municipal Board involved the question of the applicability of s. 90 to the present appeal, an issue considered in *Regional Assessment Commissioner v. Ontario Steel Products*, [1976] 2 S.C.R. 721, where it was not necessary to determine the point, although the judgment of the Court of Appeal had held that s. 90 was

**Le Commissaire régional à l'évaluation,
région numéro 13 et la municipalité
d'Oshawa** *Appelants*;

et

**Downtown Oshawa Property Owners'
Association et Lovell Holdings Limited et
G. A. Drew et T. A. Canning, exécuteurs de
la succession de A. Drew** *Intimés*.

1978: 10 et 11 mai; 1978: 29 juin.

Présents: Les juges Martland, Spence, Pigeon, Dickson
et Beetz.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE L'ONTARIO

Evaluation — Révision — Période de transition en attendant la réévaluation — Évaluation inéquitable — Obligation d'établir l'injustice en regard de l'évaluation de biens immobiliers semblables situés dans les environs — The Assessment Act, R.S.O. 1970, chap. 32 et ses modifications — The Assessment Act, 1968-69 (Ont.), chap. 79.

Les intimés ont interjeté appel des évaluations effectuées en 1970 pour certaines propriétés sises dans le centre-ville d'Oshawa aux fins des impôts de 1971. Leur appel fut rejeté par la Commission de révision de l'évaluation et par la Commission municipale de l'Ontario mais fut accueilli par la Cour d'appel qui a renvoyé les évaluations à la Commission municipale et a ordonné à celle-ci de tenir compte de la valeur marchande. L'appel, interjeté en premier lieu à la Commission de révision de l'évaluation, était fondé sur les dispositions de *The Assessment Act*, R.S.O. 1970, chap. 32, et 1968-69 (Ont.), chap. 6. En 1971, *The Assessment Act* a été de nouveau modifiée par 1971 (Ont.), chap. 79, et les articles 85 à 96 ont été ajoutés à la Loi; aux termes de l'art. 90, pour déterminer la valeur d'un bien immobilier, il faut tenir compte de l'évaluation de biens immobiliers semblables situés dans les environs et l'évaluation d'un bien immobilier ne doit pas être modifiée à moins que l'organisme ou le tribunal siégeant en révision ne soit convaincu que l'évaluation ainsi faite est inéquitable. Aux termes de l'art. 95, l'art. 90 demeure en vigueur après le 1^{er} octobre 1974 pour toute plainte, tout appel, toute procédure ou toute action en instance relativement aux impôts des années 1971 à 1974 inclusivement. La décision de la Commission municipale de l'Ontario a examiné l'applicabilité de l'art. 90 à la présente espèce; ce point avait déjà été plaidé dans l'affaire *Le Commissaire régional à l'évaluation c. Ontario Steel Products*

not retroactive.

Held: The appeal should be allowed.

It is a misnomer to speak of retroactivity in relation to s. 90, the plain meaning of which is that the criteria set out should apply to a series of bodies including the Ontario Municipal Board at the time when each tribunal decides an assessment appeal. The legislative purpose of ss. 85 to 96 was to freeze the 1970 assessment for a period of five years to permit reassessment of all property by provincial assessors and the sections were intended to be temporary. Assessment appeals on the ordinary basis that the assessment varied from the "actual value" (prior to 1968-69) or the "market value" (after 1968-69) became impossible and an appellant had to prove an inequity "with respect to the assessment of similar real property in the vicinity". While the respondents' appeal was based on such an inequity the Municipal Board did not consider the example given as similar property. That was a decision of fact and, as the Board did not fall into any error of principle in considering the applicability of the words "similar property in the vicinity" to the comparable property submitted to it, it should be allowed to stand.

Regional Assessment Commissioner v. Ontario Steel Products Company Limited, [1976] 2 S.C.R. 721; *Re York Condominium Number 26 551, The West Mall and Assessment Commissioner for the Borough of Etobicoke*, [1972] 1 O.R. 492, referred to.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Ontario¹ allowing an appeal from a decision of the Ontario Municipal Board, dismissing an appeal from a municipal assessment for the taxation year 1971. Appeal allowed, no order as to costs in the Court of Appeal or on final appeal.

B. Chernos, Q.C., and *J. P. Conway*, for the appellant Regional Assessment Commissioner.

H. J. Couch, for the appellant, the Corporation of the City of Oshawa.

M. J. McQuaid, for the respondents.

¹ (1976), 13 O.R. (2d) 492.

Company Limited, [1976] 2 R.C.S. 721, mais la Cour n'avait cependant pas jugé nécessaire de trancher la question, bien que la Cour d'appel ait décidé que l'article n'était pas rétroactif.

Arrêt: Le pourvoi doit être accueilli.

Il est inexact de parler de rétroactivité au sujet de l'art. 90; le texte de l'art. 90 signifie simplement que les critères y énoncés doivent s'appliquer à une série d'organismes, dont la Commission municipale de l'Ontario, lorsqu'ils tranchent un appel en matière d'évaluation. Le but des articles 85 à 96 était de geler les évaluations de 1970 pour une période de cinq ans afin de permettre les réévaluations de tous les biens immobiliers par les évaluateurs provinciaux et ces articles n'avaient qu'un caractère provisoire. Il devenait donc impossible d'interjeter appel des évaluations pour le motif généralement invoqué que l'évaluation en question ne respecte ni la «valeur véritable» (selon le texte antérieur à 1968-69), ni la «valeur marchande» (selon le texte ultérieur). En outre l'appelant devait également établir une injustice «en regard de l'évaluation de biens immobiliers semblables situés dans les environs». Les intimés ont allégué que pareille injustice existait mais la Commission municipale de l'Ontario a conclu qu'il ne s'agissait pas de biens immobiliers semblables. La Commission municipale a fondé sa décision sur les faits et elle n'a commis aucune erreur de principe en examinant l'application des mots «biens immobiliers semblables situés dans les environs» aux ensembles de biens comparables qui lui ont été soumis; en conséquence, la décision doit être maintenue.

Jurisprudence: *Le Commissaire régional à l'évaluation c. Ontario Steel Products Company Limited*, [1976] 2 R.C.S. 721; *Re York Condominium Number 26 551, The West Mall and Assessment Commissioner for the Borough of Etobicoke*, [1972] 1 O.R. 492.

POURVOI interjeté d'un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario¹ accueillant un appel d'une décision de la Commission municipale de l'Ontario rejetant un appel à l'encontre d'une évaluation municipale pour l'année d'imposition 1971. Pourvoi accueilli, sans adjudication des dépens en Cour d'appel ni en cette Cour.

B. Chernos, c.r., et *J. P. Conway*, pour l'appelant, le Commissaire régional à l'évaluation.

H. J. Couch, pour l'appelante, la municipalité d'Oshawa.

M. J. McQuaid, pour les intimés.

¹ (1976), 13 O.R. (2d) 492.

The judgment of the Court was delivered by

SPENCE J.—This is an appeal from the judgment of the Court of Appeal for Ontario pronounced on November 4, 1976. The respondents had appealed from the assessment made upon certain properties in the central downtown area of Oshawa in the year 1970 for taxation in the year 1971. The Assessment Review Board rejected their appeal on November 20, 1970. The respondents filed a further appeal to the Ontario Municipal Board on December 9, 1970 but the Board did not make its decision until November 9, 1972. The Board, by a judgment of the latter date, rejected the respondents' appeal and the said respondents appealed to the Court of Appeal.

Argument on the appeal before the Court of Appeal for Ontario was commenced on November 24, 1972 but the hearing was postponed pending the decision of this Court in *Regional Assessment Commissioner, Region Number 2 v. Ontario Steel Products Company Limited*². The decision in the latter appeal was subsequently rendered by this Court but it does not decide the issues which are to be considered in the present appeal.

As I have said, the judgment of the Court of Appeal upon the present appeal was rendered on November 4, 1976 and, although the appeal case was filed on June 6, 1977, the respondents' factum was only filed on February 10, 1978 and the appeal was argued on May 10 and 11, 1978.

During this protracted course of litigation, important changes were made in the legislation affecting the matter.

The appeal was based, in the first place before the Assessment Review Board, on the provisions of *The Assessment Act*, R.S.O. 1970, c. 32, and Statutes of Ontario 1968-69, c. 6. In 1971, *The Assessment Act* was further amended by Statutes of Ontario, c. 79, and for these purposes the importance of that amendment was the addition to *The Assessment Act* of ss. 85 to 96 inclusive. Sections 85, 90 and 95, as added by that amendment, are as follows:

² [1976] 2 S.C.R. 721.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE SPENCE—Pourvoi est interjeté d'un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario rendu le 4 novembre 1976. Les intimés ont interjeté appel de l'évaluation effectuée en 1970 relativement à des propriétés sises dans le centre-ville d'Oshawa aux fins des impôts de 1971. La Commission de révision de l'évaluation a rejeté leur appel le 20 novembre 1970. Les intimés ont formé un nouvel appel à la Commission municipale de l'Ontario le 9 décembre 1970. Toutefois, ce n'est que le 9 novembre 1972 que cette dernière a rendu la décision par laquelle elle rejetait l'appel des intimés. Ces derniers ont alors interjeté appel à la Cour d'appel.

Les plaidoiries en Cour d'appel de l'Ontario ont débuté le 24 novembre 1972, mais l'audition a été ajournée dans l'attente de l'arrêt de cette Cour dans l'affaire *Le Commissaire régional à l'évaluation, région numéro 2 c. Ontario Steel Products Company Limited*². Toutefois, l'arrêt de cette Cour dans ce dernier pourvoi ne tranche pas les questions soumises en l'espèce.

Comme je l'ai dit, l'arrêt de la Cour d'appel en l'espèce a été rendu le 4 novembre 1976 et, bien que le dossier du pourvoi ait été déposé le 6 juin 1977, le factum des intimés n'a été déposé que le 10 février 1978 et le pourvoi plaidé les 10 et 11 mai 1978.

Pendant que les procédures s'éternisaient, la loi pertinente a subi d'importants changements.

L'appel, interjeté en premier lieu à la Commission de révision de l'évaluation, était fondé sur les dispositions de *The Assessment Act*, R.S.O. 1970, chap. 32, et les *Statutes of Ontario* 1968-69, chap. 6. En 1971, *The Assessment Act* a été de nouveau modifiée par les *Statutes of Ontario*, chap. 79, et, aux fins des présentes, la modification importante est l'addition des articles 85 à 96 à la Loi. Voici le texte des articles 85, 90 et 95 ajoutés par cette modification:

² [1976] 2 R.C.S. 721.

85. Subject to the alterations, amendments and corrections authorized by this Act, for the purposes of any general or special Act, the assessment roll of every municipality prepared for the year 1970 for taxation in 1971 shall be the assessment roll of the municipality in the years 1971 to and including 1974 and the assessment of all real property as set forth on the 1970 assessment roll shall be the assessments of the real property and the assessment commissioner of a municipality shall not cause to be prepared a new assessment roll for the municipality until the year 1974 for taxation in 1975.

90. The Assessment Review Court, county judge, Ontario Municipal Board or any court, in determining the value at which any real property shall be assessed in any complaint, appeal, proceeding or action, shall have reference to the value at which similar real property in the vicinity is assessed, and the amount of any assessment of real property shall not be altered unless the Assessment Review Court, judge, Board or court is satisfied that the assessment is inequitable with respect to the assessment of similar real property in the vicinity, and in the event the assessment of the real property shall not be altered to any greater extent than is necessary to make the assessment equitable with the assessment of such similar real property.

95. Section 90 ceases to be in force on the 1st day of October, 1974, but shall continue in force for the purpose of any pending complaint, appeal, proceeding or action which will affect taxes for the years 1971 to and including 1974.

The decision of the Ontario Municipal Board was concerned with the effect of the provisions of s. 90 of *The Assessment Act* as I have cited it, and the first question which it had to consider was whether that section applied to the present appeal. Section 90 came into effect on July 23, 1971. The appeal to the Ontario Municipal Board had been filed December 11, 1970 but the Board was of the opinion that the section applied and governed it upon the decision of the appeal. This issue was debated before this Court in the *Ontario Steel Products* case, *supra*, but it had not been found necessary to determine the point, although the judgment of the Court of Appeal has held that the section was not retroactive. I am of the view that it is a misnomer to speak of retroactivity of this

[TRANSLATION] 85. Sous réserve des changements, des modifications et des corrections autorisés par la présente Loi, pour les fins de toute loi générale ou spéciale, le rôle d'évaluation de chaque municipalité préparé pour l'année 1970 aux fins des impôts de 1971 doit servir de rôle d'évaluation de la municipalité pour les années 1971 à 1974 inclusivement, et les évaluations des biens immobiliers y figurant doivent être considérées comme les évaluations effectives des biens immobiliers, et le commissaire à l'évaluation d'une municipalité ne doit pas faire préparer un nouveau rôle d'évaluation pour la municipalité avant l'année 1974 aux fins des impôts de 1975.

90. La Cour de révision de l'évaluation, un juge de la Cour de comté, la Commission municipale de l'Ontario ou tout autre tribunal doit, en déterminant l'évaluation de tout bien immobilier suite à une plainte, un appel, des procédures ou une action, tenir compte de l'évaluation de biens immobiliers semblables situés dans les environs, et l'évaluation d'un bien immobilier ne doit pas être modifiée à moins que la Cour de révision de l'évaluation, un juge, la Commission ou un tribunal ne soit convaincu que cette évaluation est inéquitable en regard de l'évaluation de biens immobiliers semblables situés dans les environs; advenant cette éventualité, l'évaluation du bien immobilier ne doit pas être modifiée plus qu'il n'est nécessaire pour la rendre équitable en regard de l'évaluation attribuée à un bien immobilier semblable.

95. L'article 90 cesse d'être en vigueur à compter du 1^{er} octobre 1974, mais il sera toujours considéré en vigueur après cette date au regard de toute plainte, tout appel, toute procédure ou toute action en instance relativement aux impôts des années 1971 à 1974 inclusivement.

La décision de la Commission municipale de l'Ontario a examiné l'effet des dispositions de l'art. 90 de *The Assessment Act* précitée et, tout d'abord, l'applicabilité de cet article à l'espèce présente. L'article 90 est entré en vigueur le 23 juillet 1971. L'appel à la Commission municipale de l'Ontario a été inscrit le 11 décembre 1970, mais cette dernière fut d'avis que cet article s'appliquait et régissait l'appel. Ce point a été plaidé devant cette Cour dans l'affaire *Ontario Steel Products*, précitée, mais on n'a pas jugé nécessaire de le trancher, bien que la Cour d'appel ait décidé que l'article n'était pas rétroactif. A mon avis, il est inexact de parler de rétroactivité de cet article. Le texte de l'art. 90 signifie simplement que les critères y énoncés doivent s'appliquer à une série

section. The plain meaning of the words of s. 90 is that the criteria so set out should apply to a series of bodies including the Ontario Municipal Board at the time when each tribunal decides an assessment appeal. It is simply not a question of retroactivity at all. It is to be noted that s. 95 provides that s. 90 should cease to be in force on October 1, 1974 and both the decision of the Court of Appeal for Ontario and of this Court occurred long after that date. Section 95, however, continued:

but shall continue in force for the purpose of any pending complaint, appeal, proceeding or action which will affect taxes for the years 1971 to and including 1974.

The present appeal, as I have said, concerns assessments which affect taxes for the year 1971, so s. 90, despite the early expiry date, still applies. I, therefore, turn to the application of the said s. 90 to the facts in the present appeal. Firstly, a word as to the legislative purpose revealed by the said ss. 85 to 96 inclusive of *The Assessment Act* as amended. I am ready to adopt the opinion expressed by the Ontario Municipal Board upon that issue and I quote the reasons of the Board thereon:

The purpose of this enactment presumably is to freeze the 1970 assessment for a period of five years whilst the Province of Ontario is undergoing a provincial re-assessment. It would appear that said Sections 85 to 96 inclusive are of a temporary nature until this provincial objective has been achieved.

The purpose of the said section being to freeze the assessments in the years 1970 to 1974 inclusive in order to permit reassessment of all property by provincial assessors then assessment appeals upon the ordinary basis that the assessment in question varied from either the "actual value", as it was expressed prior to 1968-69, or the "market value", as it was expressed thereafter, thereafter became impossible and by reason of the provisions of s. 90 of *The Assessment Act*, an appellant had to prove something more and something different, that is, an inequity "with respect to the assessment of similar real property in the vicinity". Therefore, the Ontario Municipal Board, in considering the appeal of the present respondents had to determine whether such an inequity existed. In doing so, of

d'organismes, dont la Commission municipale de l'Ontario, lorsqu'ils tranchent un appel en matière d'évaluation. Ce n'est en rien une question de rétroactivité. Il faut souligner que l'art. 95 prévoit que l'art. 90 cesse d'être en vigueur à compter du 1^{er} octobre 1974 et que la décision de la Cour d'appel de l'Ontario et celle de cette Cour ont été prononcées bien après cette date. Cependant l'art. 95 poursuit:

[TRADUCTION] mais il sera toujours considéré en vigueur après cette date au regard de toute plainte, tout appel, toute procédure ou toute action en instance relativement aux impôts des années 1971 à 1974 inclusive-ment.

Comme je l'ai dit, le présent pourvoi vise des évaluations sur lesquelles sont fondés les impôts de 1971; ainsi malgré la date d'expiration, l'art. 90 s'applique encore. Je vais donc examiner l'application dudit article aux faits de l'espèce. Tout d'abord, voyons brièvement quel est le but des articles 85 à 96 de *The Assessment Act* et modifications. Je suis prêt à souscrire à l'opinion exprimée par la Commission municipale de l'Ontario sur cette question; voici un extrait de ses motifs à cet égard:

[TRADUCTION] On peut présumer que le but de cette législation est de geler l'évaluation de 1970 pour une période de cinq ans pendant que la province de l'Ontario entreprend une réévaluation provinciale. Il semble que les articles 85 à 96 ont un caractère provisoire jusqu'à ce que la province atteigne cet objectif.

Puisque le but dudit article est de geler les évaluations pour les années 1970 à 1974, afin de permettre les réévaluations de tous les biens immobiliers par les évaluateurs provinciaux, il devenait impossible d'interjeter appel des évaluations pour le motif généralement invoqué que l'évaluation en question ne respecte ni la «valeur véritable» selon le texte antérieur à 1968-69, ni la «valeur marchande» selon le texte ultérieur. En outre, aux termes des dispositions de l'art. 90 de *The Assessment Act*, l'appelant devait également établir un nouvel élément, savoir l'injustice «en regard de l'évaluation de biens immobiliers semblables situés dans les environs». Donc, en examinant l'appel des intimés en l'espèce, la Commission municipale de l'Ontario devait décider si pareille injustice exis-

course, the Board had to be concerned with "the assessment of similar real property in the vicinity". The present respondents' appeal to the Municipal Board was based on the submission that such inequity did exist when the assessment of the properties owned by those respondents was compared with the assessment of land and buildings known as the Mid-Town Mall. This Mid-Town Mall was a modern shopping mall and it was agreed by all parties that it was "in the vicinity". The Municipal Board, however, considered that it was not similar property to that of the appellants (here respondents) before it and therefore dismissed the present respondents' appeal.

Blair J.A. gave reasons for judgment for the Court of Appeal in which the appeal was allowed and the assessments returned to the Municipal Board for rehearing. In such reasons, Blair J.A. expressed the view that although s. 90 did not apply to the case, a view with which I have disagreed, the Board's interpretation of those words was an incorrect one, preferring to adopt that given by Phelan Co. Ct. J., in *Re York Condominium Number 26 551, The West Mall and Assessment Commissioner for the Borough of Etobicoke*³, adopting the test of similar property to be that "of the same general nature, character or function" and that similarity was in no way limited to physical attributes.

I have read and reread the decision of the Municipal Board and I cannot understand the test there set out to be "limited to physical attributes". I quote two paragraphs, as set out in the Appeal Case, from the decision of the Municipal Board:

The Central Business District is composed of a number of commercial uses, some occupying individual buildings and others sharing individual buildings. There is on-street parking and a great number of individual owners. The buildings in the Central Business District are erected to the front of the lot line adjoining the public sidewalk and to the east lot lines; in Oshawa there is apparently no large chain store which acts as a magnet to attract customers to the Central Business District and all properties are assessed on the same basis. Most of the buildings are old, between 50 and 80 years of age, and to

tait. Ce faisant, bien sûr, la Commission devait considérer les «évaluations de biens immobiliers semblables situés dans les environs». Les intimés ont allégué devant la Commission municipale de l'Ontario que pareille injustice existait lorsque l'on comparait l'évaluation des biens immobiliers leur appartenant à celle du terrain et des bâtiments connus sous le nom de Mid-Town Mall. Il s'agit d'un centre commercial moderne et toutes les parties admettent qu'il est situé «dans les environs». Cependant, la Commission municipale est d'avis qu'il ne s'agit pas de biens immobiliers semblables à ceux des appelants devant elle (intimés en l'espèce) et a donc rejeté leur appel.

Le juge Blair a exposé les motifs de jugement de la Cour d'appel qui a accueilli l'appel et renvoyé les évaluations à la Commission municipale pour nouvelle audition. Dans ces motifs, le juge Blair s'est dit d'avis que bien que l'art. 90 ne s'applique pas en l'espèce, opinion que je ne partage pas, l'interprétation de ces mots par la Commission est incorrecte. Il a préféré se rallier à l'interprétation du juge Phelan de la Cour de comté dans *Re York Condominium Number 26 551, The West Mall and Assessment Commissioner for the Borough of Etobicoke*³, et adopter le critère selon lequel des biens immobiliers semblables sont des biens [TRADUCTION] «de même nature, caractère ou destination générale», sans que cette similitude soit limitée à l'aspect.

J'ai lu la décision de la Commission municipale à plusieurs reprises et je ne peux interpréter le critère qui y est énoncé comme [TRADUCTION] «limité à l'aspect». Je reprends deux alinéas de la décision de la Commission municipale cités dans le dossier d'appel:

[TRADUCTION] Le District commercial du centre comprend plusieurs commerces, certains occupent tout un immeuble et d'autres s'en partagent un. Le stationnement est dans la rue et beaucoup de propriétaires sont des particuliers. Dans le District commercial du centre, les immeubles sont construits en bordure du trottoir public et de la limite est des lots; apparemment à Oshawa, il n'y a aucune succursale de grand magasin qui attire les clients vers le District commercial du centre et toutes les propriétés sont évaluées sur la même base. La plupart des immeubles sont vétustes et datent

³ [1972] 1 O.R. 492.

³ [1972] 1 O.R. 492.

travel from one business to another a person must travel in the open air.

Mid-Town Mall on the other hand is typical of the shopping centre concept which contains a number of commercial uses occupying separate areas in one large building under one roof and under one ownership. There is off-street parking; there is one owner and a number of tenants involved; the buildings are not erected to the lot lines and there is admittedly at least one large chain store which acts as a customer magnet. Commercial users are not treated equally, in that the rent of each chain store is usually less than that of the smaller commercial users on a per square foot basis. The Mid-Town Mall is of recent construction, having been built in 1969. It is an enclosed mall, heated and air conditioned.

Reading those two paragraphs in which the Board found that the Central Business Properties and the properties in Mid-Town Mall are not similar, I find that the Board considered many points of comparison between the two sets of properties and on the basis of the consideration of them all came to the conclusion that the properties were not similar. I do not need to express the view of whether I would have come to a similar conclusion although I find the reasons very persuasive but I am of the opinion that the finder of fact, *i.e.*, the Municipal Board, did not fall into any error of principle in considering the applicability of the words "similar property in the vicinity" to the sets of comparable property submitted to it. Again, I am influenced by the purpose of the amending legislation of 1971. It was not the intention of the Legislature to permit during the years 1971 to 1974 the regular course of the correction of the assessment rolls to permit a reflection of market value and, therefore, the lack of similarity between the market value and the assessed value could not be the subject of a successful assessment appeal. That matter stood to be corrected when the provincial assessors' appeals were completed under the plan. What only was to be subject to an assessment appeal was this inequity between "similar properties in the vicinity" and the finding of the Municipal Board that the properties offered as comparable were not similar properties in the vicinity when made, as I believe they were, upon a proper understanding of the words in that section enacted for that purpose should be final.

de 50 à 80 ans; on accède aux divers magasins par l'extérieur.

Par contre le Mid-Town Mall est un centre commercial typique. Il compte de nombreux commerces occupant les aires distinctes d'un grand bâtiment appartenant à un seul propriétaire. Il y a un parc de stationnement. Il y a un seul propriétaire et plusieurs locataires; les bâtiments ne sont pas érigés à la limite des lots et il y a au moins une succursale de grand magasin qui attire les clients. Les commerçants ne sont pas tous traités de la même façon car le loyer des succursales des grands magasins est, proportionnellement à la superficie occupée, inférieur à celui des petits commerces. Le Mid-Town Mall est de construction récente (1969). C'est un mail fermé, chauffé et climatisé.

La Commission a donc établi que les immeubles du District du centre et ceux du Mid-Town Mall ne sont pas semblables. Je constate à la lecture de ces deux alinéas qu'elle a examiné de nombreux éléments de comparaison entre ces deux ensembles d'immeubles et que, compte tenu de tous ceux-ci, elle a conclu que les immeubles ne sont pas semblables. Je n'ai pas à dire si je serais parvenu à la même conclusion bien que j'en trouve les motifs très convaincants; toutefois, je suis d'avis que le juge du fait, c'est-à-dire la Commission municipale, n'a commis aucune erreur de principe en examinant l'application des mots "biens immobiliers semblables situés dans les environs" aux ensembles de biens comparables qui lui ont été soumis. De nouveau, je suis influencé par le but de la loi modificatrice de 1971. Il n'était pas dans l'intention du législateur de permettre qu'entre 1971 et 1974, la mise à jour régulière des rôles d'évaluation puisse refléter la valeur marchande. En conséquence, la différence entre la valeur marchande et l'évaluation ne pouvait donner gain de cause dans un appel contre l'évaluation. La question devait être résolue après l'achèvement des travaux des évaluateurs provinciaux. Seule pouvait faire l'objet d'un appel l'injustice par rapport à l'évaluation d'"immeubles semblables dans les environs" et la conclusion de la Commission municipale, que les immeubles offerts en comparaison n'étaient pas des biens immobiliers semblables dans les environs, quand elle est faite selon une bonne interprétation de l'article édicté à cette fin, ce qui je crois est le cas, doit être finale.

Under these circumstances, the direction of the Court of Appeal that the assessment should be returned to the Ontario Municipal Board for the consideration of the market value is unnecessary. I would, therefore, allow the appeal and restore the decision of the Municipal Board.

Considerable debate occurred in this Court as to the provision in the judgment of the Court of Appeal granting to the appellants (here respondents) their costs in the appeal and reserving for the determination by the Municipal Board upon the rehearing the costs of the proceedings before that Board. Counsel for the present appellants objected that the jurisdiction to award costs upon assessment appeals before the Assessment Review Court or a judge had been controlled by ss. 59 and 60 of *The Assessment Act*, R.S.O. 1970, c. 32, and that those sections had been made applicable to the Ontario Municipal Board in assessment appeals by s. 63(4) of the same statute but that such jurisdiction had been removed by the provisions of *The Assessment Amendment Act*, 1972 (Ont.), c. 125, s. 16, which was assented to on the 30th of June 1972, and which repealed ss. 59 and 60 of *The Assessment Act* with the result that s. 63 applying such provisions spoke to nothing since ss. 59 and 60 dealing with the order as to costs has been repealed. Under such circumstances, there were simply no provisions in *The Assessment Act* applicable as to costs on proceedings before the Municipal Board. Then there was available, of course, s. 96 of *The Ontario Municipal Board Act*, R.S.O. 1970, c. 323, which provides:

96. (1) The costs of and incidental to any proceeding before the Board, except as herein otherwise provided, shall be in the discretion of the Board, and may be fixed in any case at a sum certain or may be taxed.

(2) The Board may order by whom and to whom any costs are to be paid, and by whom the same are to be taxed and allowed.

(3) The Board may prescribe a scale under which such costs shall be taxed.

Certainly subs. (1) of s. 96 gives the Board jurisdiction to award costs and the Board could have acted under that section in complying with the order of the Court of Appeal which is the subject of this appeal.

Dans ces circonstances, l'ordonnance de la Cour d'appel renvoyant les évaluations à la Commission municipale de l'Ontario pour examen de la valeur marchande n'est pas nécessaire. Je suis donc d'avis d'accueillir le pourvoi et de rétablir la décision de la Commission municipale.

On a beaucoup débattu devant cette Cour la disposition du jugement de la Cour d'appel qui accorde aux appelants (intimés en l'espèce) leurs dépens en appel et laisse à la Commission municipale, lors de la nouvelle audition, l'adjudication des dépens pour la procédure intentée devant elle. Selon l'avocat des appelants actuels, la compétence en matière de dépens dans les appels d'évaluation devant la Cour de révision de l'évaluation ou un juge était régie par les art. 59 et 60 de *The Assessment Act*, R.S.O. 1970, chap. 32 et, aux termes du par. 63(4) de la même loi, ces articles s'appliquaient aux appels d'évaluation devant la Commission municipale de l'Ontario. Toutefois, les dispositions de *The Assessment Amendment Act*, 1972 (Ont.), chap. 125, art. 16, sanctionnées le 30 juin 1972, et qui ont abrogé les art. 59 et 60 de *The Assessment Act*, ont aboli cette compétence; en conséquence l'art. 63 qui appliquait ces dispositions ne veut plus rien dire puisque les art. 59 et 60, qui traitaient des dépens, ont été abrogés. Dans ces circonstances, il n'existe donc aucune disposition de *The Assessment Act* applicable aux frais dans les procédures intentées devant la Commission municipale. On pouvait alors recourir à l'art. 96 de *The Ontario Municipal Board Act*, R.S.O. 1970, chap. 323 qui prévoit:

[TRADUCTION] 96. (1) Sauf disposition contraire de la présente loi, les dépens relatifs à toute procédure intentée devant la Commission et qui en découlent, sont laissés à la discrétion de la Commission et peuvent être fixés à un montant déterminé, ou taxés.

(2) La Commission peut décider par qui les dépens seront payés et à qui ils le seront, et par qui ils seront taxés ou accordés.

(3) La Commission peut établir un barème de taxation des dépens.

Il est certain que le par. 96(1) autorise la Commission à adjuger les dépens et celle-ci aurait pu se fonder sur cet article pour se conformer à l'ordonnance de la Cour d'appel qui fait l'objet de ce pourvoi.

Since I would restore the order of the Board, then that order, including its provision for costs which, I have said, the Board could make under the provisions of s. 96 of *The Ontario Municipal Board Act*, will stand. As to the costs in the Court of Appeal and in this Court, I have in mind the fact that the appellants here are public bodies, that the respondents are a group of representative property owners and that the issue was a proper interpretation of important amendments to *The Assessment Act* including a series made after the commencement of the litigation. Under the circumstances, I would make no order as to costs in either the Court of Appeal or in this Court.

Appeal allowed, no order as to costs.

Solicitors for the appellant, the Regional Assessment Commissioner: Feigman & Chernos, Toronto.

Solicitor for the Corporation of the City of Oshawa: H. J. Couch, Oshawa.

Solicitors for the respondents: Weir & Foulds, Toronto.

Puisque je rétablis l'ordonnance de la Commission, cette ordonnance, y compris ses dispositions concernant les dépens qui, comme je l'ai dit, sont conformes à l'art. 96 de *The Ontario Municipal Board Act*, sera maintenue. Pour les dépens devant la Cour d'appel et devant cette Cour, je tiens compte du fait que les appelants sont des organismes publics, que les intimés sont un groupe de propriétaires représentatifs et que le litige portait sur l'interprétation de modifications importantes à *The Assessment Act*, y compris plusieurs modifications apportées après le commencement du litige. Dans ces circonstances, je n'adjuge aucuns dépens en cette Cour ni en Cour d'appel.

Appel accueilli, pas d'adjudication de dépens.

Procureurs de l'appelant, le Commissaire régional à l'évaluation: Feigman & Chernos, Toronto.

Procureur de l'appelante, la municipalité d'Oshawa: H. J. Couch, Oshawa.

Procureurs des intimés: Weir & Foulds, Toronto.